VASTGOED JOURNAAL

Vergrijzing vraagt om nieuwe wooncultuur én investeren in gemeenschappen

13-05-2025 09:07



De behoefte aan vernieuwende woonvormen en -concepten, waar senioren prettig oud kunnen worden, is groot. Toch komen nieuwe woonvariaties maar mondjesmaat van de grond. Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ontwikkelt expertise over dit vraagstuk en laat met inspirerende praktijkvoorbeelden zien dat het wél kan – mits we ook investeren in zorgzame gemeenschappen.

(*Hoofdfoto is gemaakt door fotograaf Alex Schröder)*

Nu Nederland drukker, grijzer en diverser wordt, is het nodig dat de woonopgave meebeweegt met sociale en maatschappelijke ontwikkelingen. Nederland telt acht miljoen woningen, waarvan vijf miljoen eengezinswoningen. De laatste decennia zijn we eengezinswoningen blijven bouwen, zonder oog te hebben voor de verandering van de huishoudenssamenstelling. Slechts in de helft daarvan wonen gezinnen. Inmiddels is negentien procent van de bevolking alleenstaand. Het gaat dan vooral om jongeren en ouderen (boven de zeventig jaar).

VASTGOED JOURNAAL



Fotograaf: Alex Schröder

Woonbehoefte is veel fijnmaziger dan het huidige aanbod
Door de schaarste aan ruimte én de demografische verandering is een andere benadering voor het bouwen van woningen nodig. Zo ontstaat er voor mensen een aantrekkelijk nieuw woonperspectief, dat inspeelt op hun behoeften - sociale samenhang of zorg - waardoor verhuizen een aantrekkelijke optie wordt.

In opdracht van Platform31 ontwikkelde Springco Urban Analytics tien woonprofielen. Die laten zien dat de woonbehoefte van senioren veel gevarieerder is dan een keuze tussen seniorwoning of appartement. Zij zoeken een woning die aansluit op behoeften als comfort, gemeenschappelijkheid of zorg. Aan de tien woonprofielen zijn vastgoedconcepten gekoppeld die te linken zijn aan leefstijl en die zijn afgezet tegen het aanbod. Hieruit komt naar voren dat de woonbehoefte veel fijnmaziger is dan het huidige woonaanbod.

Nieuwe concepten voor senioren leiden tot doorstroom op de woningmarkt
‘In de praktijk zien we dat in de woonvormen langzaam wat verandering komt’, vertelt Annette Duivenvoorden, senior projectleider bij Platform31. ‘Denk aan de nieuwe hedendaagse hofjes, het collectief wonen en het concept Stadsveteranen: compact wonen in de stad, met veel gedeelde voorzieningen en deel uitmaken van een leefgemeenschap. Dit soort aanpakken leidt tot de gewenste doorstroom op de woningmarkt. Er moet veel meer oog zijn voor de brede doelgroep van senioren zodat de juiste woonproducten worden ontwikkeld.’

Daarmee is deze doelgroep volgens Duivenvoorden onderdeel van oplossingen voor het grotere woningmarktvraagstuk. ‘Het toevoegen van passende woningen voor senioren is een van de sleutels; het leidt tot doorstroming, een lager ruimtegebruik en een gevarieerde, waardevaste woningvoorraad.’

Praktijkvoorbeeld:

Een nieuw leven voor verzorgingshuizen van Habion

In Hilversum werd een oud verzorgingshuis nieuw leven ingeblazen. Liv inn (honderdvijftig appartementen) van corporatie Habion positioneert zich als ‘het nieuwe wonen voor ouderen’. In dit concept vullen senioren zelf in hoe ze gelukkig en gezond ouder willen worden. De hoofdvraag voor de invulling van het gebouw luidde: hoe wil je ouder worden en wat heb je hiervoor nodig?

In het wooncomplex met gezamenlijke leefruimtes staan senioren zelf aan het roer. Zorg is beschikbaar als dat nodig is. Een coördinator organiseert het gehele arrangement. Er is een leefkeuken, huistheater, familiekamer, binnentuin, een bibliotheek, een moestuin. Maar het gaat uiteindelijk vooral over: hoe kun je een betekenisvolle woongemeenschap creëren? Habion is nu bezig met dit concept voor wooncomplexen in Alkmaar en Delft.

Lees meer in het artikel > Een nieuw leven voor verzorgingshuizen van Habion

Wooninnovaties opnemen in het volkshuisvestingprogramma

VASTGOED JOURNAAL



Annette Duivenvoorden.

Fotograaf: Mike van Bemmelen

De taakstelling van het Rijk voor de ontwikkeling van 290.000 woningen voor ouderen tot 2030 helpt. Deze ambitie biedt kansen om in buurten en wijken kwalitatieve woonconcepten toe te voegen, die inspelen op het organiseren van gemeenschappen en samenwerking met welzijn en zorg.

Gemeenten kunnen geclusterde (zorg)woonvormen, wooninnovatie, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

(CPO) of groepswonen stevig positioneren en opnemen in het volkshuisvestingsprogramma. ‘Zij hebben houvast om te sturen en ondersteuning te bieden bij de zoektocht naar locaties en financieringsmogelijkheden’, legt van Duivenvoorden uit.

Ook een rol voor ontwikkelaars en beleggers
‘Maar wie realiseert de woonopgave voor een vergrijzende samenleving? Het gaat dan niet alleen om corporaties en zorgorganisaties. Ook ontwikkelaars en beleggers moeten investeren in het wonen en welzijn voor de toekomst, en senioren zelf in de vorm van CPO of wooncoöperatieven’, stelt Duivenvoorden.

De nieuwe generatie senioren is vaker huiseigenaar (namelijk 50 procent). Dit biedt nieuwe uitdagingen, want deze senioren verhuizen minder snel. Maar het geeft ook nieuwe kansen. Zij hebben vermogen en kunnen dus ook zelf investeren in nieuwe woonvormen. ‘Op veel plekken zijn woongroepen of -coöperatieven actief. Voor dit alles zijn veel partijen nodig – gemeenten, corporaties, marktpartijen, welzijn en zorg en ouderen zelf’, aldus van Duivenvoorden.

Praktijkvoorbeeld:

Senioren en mensen met beperking vormen wooncommunity Elderburen in Arnhem
IIn Arnhem is een gebouw (69 appartementen) speciaal ontworpen door en voor huurders die actief aan de wooncommunity bijdragen. Het is gemengd wonen: huurders in de leeftijd 55-plus wonen samen met mensen met niet-aangeboren hersenletsel, die via de zorgorganisatie een volgende stap willen maken naar zelfstandig wonen. Beide huurdersgroepen wonen verspreid door het gebouw.

Het ontwerp draagt bij aan ontmoeten: een binnentuin, brede galerijen, ontmoetingsruimte. De schaal maakt dat iedereen elkaar zou moeten kunnen kennen. De kans dat je elkaar daadwerkelijk tegenkomt, is groot. De woonvereniging runt de ontmoetingsruimte. Ook is er een *community builder* aangesteld.

Lees meer in het artikel > Senioren en mensen met beperking vormen wooncommunity Elderburen in Arnhem

Nieuwe wooncultuur als onderdeel
Onderdeel van de nieuwe wooninitiatieven is volgens Duivenvoorden het faciliteren van de samenredzaamheid. ‘Bij de nieuwe woongebouwen zijn kwartiermakers of *community builders* betrokken en worden gemotiveerde bewoners geworven. Deze aanpak reikt tot in de buurt, denk aan concepten als voorzorgcirkels (sociaal netwerk van bewoners), buurtverbinders (selectie van actieve bewoners die bij willen dragen aan de buurt en de zorgzame gemeenschap in de wijk) tot thuisplusflats (welzijn- en zorgarrangement met een vast zorgteam). Daar investeren verschillende partijen samen in woonvormen én zorgzame gemeenschappen.’

Meer weten?
In het Innovatieprogramma Wonen en zorg voor ouderen laat Platform31 meer goede voorbeelden zien en deelt volop bruikbare kennis.

Annette Duivenvoorden is senior projectleider en expert Wonen en zorg voor ouderen bij kennis- en netwerkorganisatie Platform31.

VASTGOED JOURNAAL

annette.duivenvoorden@platform31.nl 06 35 11 58 12

Special